

VD_OMNI AC.2022.0112 vom 3. Juli 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-07-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0112

FR: VD_OMNI AC.2022.0112 du 3 juillet 2023

IT: VD_OMNI AC.2022.0112 del 3 luglio 2023

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____/Direction générale du territoire et du logement, Municipalité de Belmont-sur-Lausanne | Admission du recours dirigé contre une décision de taxation de la plus-value. Cadre législatif et dispositions topiques (c. 2). Une partie d'une des parcelles concernées était déjà affectée en zone constructible : la taxe de plus-value doit être calculée en tenant compte de l'affectation préalable, c'est-à-dire en fonction de l'augmentation des possibilités de bâtir pour cette partie (c. 3). Application, dans le cas d'espèce, de la "méthode Thalman" (c. 4). Motivation insuffisante de la décision, certains éléments déterminants pour le calcul n'étant pas exposés (c. 7). Instruction complémentaire nécessaire sur l'affectation actuelle (c. 8). Frais portés en déduction de la plus-value (c. 9).

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 68 al. 1, 2 e phr., LATC, la décision de taxation de compensation de la plus-value rendue par le Département peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal; par conséquent, la CDAP a la compétence de connaître du présent recours. Le recours a été interjeté dans la forme (cf. art. 79 et 99 de la loi cantonale du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]) et le délai (art. 95 LPA-VD) prescrits; il est donc recevable et il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Une juste indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation.

E. 3

Les cantons peuvent prescrire la mention au registre foncier du versement d'indemnités dues par suite de restrictions au droit de propriété." Il convient de souligner en premier lieu que l'art.

E. 5

Les recourants invoquent une violation du droit d'être entendu, en raison du fait que la DGTL n'aurait pas soumis à l'experte les questions complémentaires figurant dans la lettre de leur avocat du 31 mai 2021, faisant suite à l'examen du projet de décision auquel ils avaient procédé. Il résulte toutefois des pièces complémentaires produites par la DGTL le 27 mars 2023 que celle-ci a transmis à l'experte, le 23 juin 2021, les questions complémentaires posées par les recourants dans leur lettre du 31 mai 2021. L'experte y a donné réponse le 29 juin 2021. Le droit d'être entendu des recourants n'a donc pas été violé sous cet angle. En revanche, le fait que les recourants n'aient pas eu la possibilité de se

déterminer sur les éléments complémentaires fournis par l'experte le 29 juin 2021 viole leur droit d'être entendus, qui implique le droit de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos. Ce vice peut toutefois être considéré comme guéri dans le cadre de la procédure de recours, compte tenu du large pouvoir d'examen en fait et en droit de la CDAP (art. 98 LPA-VD). Les recourants ont en effet pu, dans le cadre de la procédure de recours, prendre connaissance de l'intégralité du dossier constitué par la DGTL et se déterminer à ce sujet, y compris par rapport aux réponses complémentaires données par l'experte le 29 juin 2021. Le grief formulé sur ce point par les recourants a donc perdu son objet.

E. 6

Dans leur pourvoi du 7 avril 2022, les recourants ont demandé que huit questions complémentaires soient posées à l'experte. Celle-ci a déjà répondu aux deux premières, le 29 juin 2021. Compte tenu de l'issue du recours, il appartiendra à la DGTL d'apprécier la pertinence des six autres questions et de les soumettre, dans la mesure utile, à l'experte, en lui transmettant également le rapport établi par I. _____ le 22 mai 2013, qui critique certains chiffres retenus par G. _____ et qui arrive à des conclusions nettement différentes.

E. 7

Les recourants critiquent le rapport d'expertise sur plusieurs autres points, soit la marge de promotion retenue de 10%, la manière dont l'experte a déterminé le potentiel constructible des parcelles en cause, la manière dont la valeur de rendement a été fixée, les possibilités de construire préexistantes et le potentiel constructif après l'entrée en vigueur du PA "La Coulette 2". Ces éléments, déterminants pour le calcul de la plus-value, ne sont effectivement pas expliqués et justifiés dans la décision rendue le 9 mars 2022, qui souffre donc de défauts de motivation. Il appartiendra à la DGTL de se prononcer sur ces questions pertinentes, cas échéant après avoir interpellé l'experte et respecté le droit d'être entendu des recourants, avant qu'une nouvelle décision ne soit rendue. L'autorité intimée devra notamment réexaminer et justifier la valeur de rendement retenue pour les divers éléments, dont les dépôts/halles isolées (73 fr./m² /an), ainsi que la valeur retenue pour le terrain, dans les "calculs de contrôle", soit 170 fr./m² (prix pondéré du terrain industriel), en tenant compte de l'affectation spécifique du secteur, correspondant à l'exploitation d'un établissement d'intérêt régional destiné au traitement de déchets recyclables, prioritairement organiques (zone spéciale – installations [para-]publiques). Ce grief est lui aussi bien fondé.

E. 8

Selon l'art. 8.2 al. 2 du règlement relatif au PA "La Coulette 2", en application de l'art. 52 LATC et pour assurer la disponibilité des terrains, la demande de permis de construire du projet d'extension des activités de valorisation des déchets recyclables et d'infrastructures relatives à la production d'énergie renouvelable doit être déposée dans les trois ans dès l'entrée en vigueur de la décision d'approbation du plan d'affectation, intervenue le 28 novembre 2019. Si cette condition n'est pas remplie, le secteur retourne à son affectation initiale, sans autre procédure. L'art. 8.2 al. 3 du règlement du plan d'affectation prévoit toutefois que la municipalité peut prolonger ce délai de deux ans. Le délai initial de trois ans, figurant à l'art. 8.2 al. 2 du règlement du plan d'affectation, est aujourd'hui échu. Aucun renseignement ne figure au dossier en mains du tribunal quant au dépôt éventuel d'une

demande de permis de construire ou à une prolongation du délai initial par la municipalité. La DGTL devra donc également compléter l'instruction sur ces points, afin de vérifier qu'il y a bien encore en l'espèce un intérêt à fixer le montant d'une taxe sur la plus-value, ce qui ne serait plus le cas si le secteur est retourné à son affectation initiale.

E. 9

Les recourants critiquent enfin le fait que certains frais qu'ils ont dû assumer n'ont pas été portés en déduction de la plus-value retenue par la DGTL. Selon l'art. 66 LATC, peuvent être déduits du montant de la plus-value les frais d'étude (art. 35 LATC), les frais d'équipements techniques et de fouilles archéologiques, les frais découlant d'un syndicat d'améliorations foncières, la taxe d'équipement communautaire et le montant utilisé dans un délai de cinq ans pour l'acquisition et la construction d'un bâtiment agricole de remplacement, destiné à être exploité à titre personnel, lorsque la plus-value résulte du classement du bien-fonds en zone à bâtir ou en zone spéciale. En l'espèce, l'autorité intimée a admis des déductions pour un montant total de 71'671 fr. 50. Les recourants lui reprochent de n'avoir pas pris en compte deux factures, soit: - 15'300 fr. correspondant à une facture de H._____ du 2 décembre 2014, - 11'097 fr. 15 correspondant à une facture d'J._____ du 9 décembre 2014. La note d'honoraires de 15'300 fr. établie par H._____ le 2 décembre 2014 concerne une étude préliminaire pour l'établissement d'un programme de développement. Il s'agit des frais relatifs à l'"avant-projet", comprenant : Récolte des données complémentaires nécessaires et analyse des contraintes à l'utilisation du sol. Définition d'une conception d'aménagement du secteur avec prise en compte des vœux du propriétaire et des caractéristiques du site traitant des affectations des différents secteurs, du réseau de circulations, du paysage, des caractéristiques environnementales et des étapes de réalisation. Adaptations et compléments apportés au dossier. Etablissement et fourniture d'un document illustrant et justifiant les principes d'aménagements retenus (plans et textes). Il s'agit manifestement de frais nécessaires à l'élaboration du plan d'affectation, concernant la phase d'avant-projet, avant la phase de projet, qui fait l'objet d'une seconde note d'honoraires établie par H._____ le 2 décembre 2014 et dont le solde, soit 24'277 fr. 45, a déjà été porté en déduction de la plus-value, dans la décision rendue par la DGTL le 9 mars 2022. Par conséquent, le montant de 15'300 fr. devra également être porté en déduction, en application de l'art. 66 LATC. La facture établie par J._____ le 9 décembre 2014 et présentant un solde de 11'092 fr. 15, correspond à l'élaboration de l'étude d'impact sur l'environnement (4'767 fr. hors TVA) et à la réalisation du dossier d'autorisation de construire (5'503 fr. 50 hors TVA). S'il est exact que le second montant ne concerne pas l'élaboration du plan d'affectation (mais la préparation du dossier de permis de construire), il en va différemment du premier. La somme de 4'767 fr. concerne l'élaboration de l'étude d'impact sur l'environnement, nécessaire dans le cadre du processus d'adoption du plan d'affectation; ce montant, majoré de la TVA (8%), aurait donc dû être porté en déduction de la plus-value. Le grief développé par les recourants relatif aux déductions non retenues par la DGTL est donc partiellement bien fondé.

E. 10

Il résulte des considérations qui précèdent que le recours doit être admis et la décision de taxation querellée annulée. Le dossier est ainsi renvoyé à l'autorité intimée pour complément d'instruction et nouvelle décision, dans le sens des considérants qui précèdent. Le présent arrêt doit être rendu sans frais (art. 52 LPA-VD); les recourants, qui ont agi dans le cadre de la présente procédure avec le concours d'un mandataire professionnel et qui

l'emportent, ont droit à des dépens à la charge de l'autorité intimée (art. 49 et 55 LPA-VD; art. 4 et 10 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative, TFJDA; BLV 173.36.5.1).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.